

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dunia usaha sudah semakin berkembang saat ini. Kemunculan berbagai perusahaan baik kecil maupun besar sudah merupakan fenomena yang biasa. Fenomena ini mengakibatkan tingkat persaingan antar perusahaan menjadi semakin ketat. Persaingan bagi perusahaan dapat berpengaruh positif yaitu dorongan untuk selalu meningkatkan mutu produk yang dihasilkan, akan tetapi persaingan juga menimbulkan dampak negatif bagi perusahaan, yaitu produk mereka akan tergusur dari pasar apabila perusahaan gagal meningkatkan mutu dan kualitas produk-produk yang dihasilkan. Selain itu penguasaan teknologi dan kemampuan komunikasi juga sangat dibutuhkan untuk terus dapat bertahan dalam dunia bisnis saat ini maupun di masa depan. Dengan semakin ketatnya persaingan di era globalisasi ini peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang seharusnya dicapai perusahaan yang akan tercermin dari harga pasar sahamnya karena penilaian investor terhadap perusahaan dapat diamati melalui pergerakan harga saham perusahaan yang ditransaksikan di bursa untuk perusahaan yang sudah *go public*.

Brigham dan Houston (2001) mendefinisikan teori keagenan (*agency theory*) sebagai suatu hubungan dimana para manajer diberi kekuasaan oleh para pemilik saham. Akan tetapi, keduanya rentan terhadap perbedaan kepentingan yang

dapat menimbulkan masalah keagenan (*agency problems*). Teori agensi membahas masalah dan hubungan keagenan yang timbul dalam hubungan keagenan.

Nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai aset yang dimiliki perusahaan seperti surat-surat berharga. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu: kebijakan dividen, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan lain-lain. Beberapa faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan yang tidak konsisten. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya.

Profitabilitas penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidupnya dalam jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah suatu perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang. Dengan demikian setiap perusahaan akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan lebih terjamin.

Profitabilitas adalah rasio dari efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Rasio profitabilitas terdiri atas *profit margin*, *basic earning power*, *return on assets*, dan *return on equity*. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *return on equity* (ROE). *Return on equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas pemegang

saham. ROE merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur profitabilitas dari ekuitas. Semakin besar hasil ROE maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih. ROE menunjukkan keuntungan yang akan dinikmati oleh pemilik saham. Adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Hal ini ditangkap oleh investor sebagai sinyal positif dari perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham suatu perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga saham tersebut di pasar modal. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Santika dan Kusuma (2002) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas berhubungan dengan masalah kemampuan suatu badan usaha untuk memenuhi kebutuhan finansialnya yang harus dipenuhi. Tingkat likuiditas dan faktor-faktor yang mempengaruhinya perlu diperhatikan oleh pihak internal perusahaan sebagai dasar untuk menentukan kebijakan bagi perkembangan suatu

badan usaha dari tahun ke tahun. Tingkat likuiditas bagi perusahaan yaitu untuk mengetahui apakah perusahaan yang bersangkutan memerlukan uang yang cukup di pergunakan secara lancar dalam menjalankan usahanya. Pada dasarnya dalam mengukur tingkat likuiditas perusahaan dapat diukur dengan posisi modal kerja perusahaan yang berjalan dari laba yang didapatkan dalam periode tertentu dimana modal tersebut dapat menunjukkan tingkat keamanan (*margin of safety*) kreditur jangka pendek. Kemampuan perusahaan untuk membayar hutang-hutang tersebut juga dapat dengan membandingkan aktiva lancar yang ada dengan hutang yang sudah diambil oleh perusahaan tersebut.

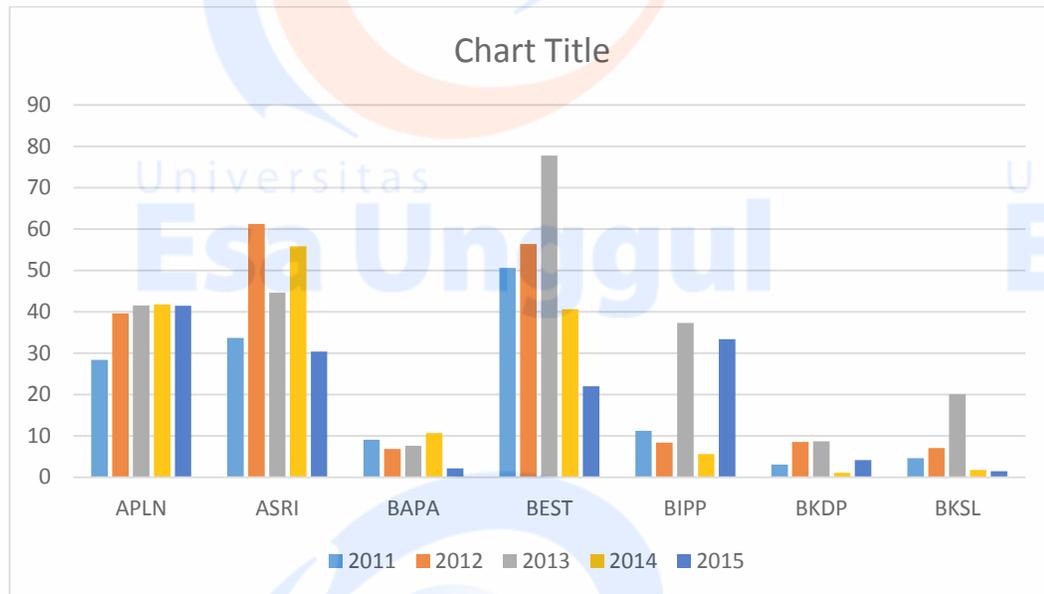
Dengan keterbatasan modal yang diperoleh dari pihak *intern* perusahaan sedangkan untuk memenuhi keinginan konsumen dan kelangsungan perusahaan di masa yang akan datang agar tetap dapat bersaing dengan perusahaan lainnya, maka perlu mencari tambahan modal dari pihak eksternal perusahaan antara lain investor, kreditur, lembaga keuangan pemerintah dan lain-lain. Modal dapat diartikan sebagai nilai daya beli atau kekuasaan memakai/menggunakan yang terkandung dalam barang-barang modal. Ini juga didukung penelitian oleh Rompas (2013) yang memiliki kesimpulan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Growth opportunity merupakan peluang untuk mencapai tingkat pertumbuhan yang tinggi atau mengembangkan perusahaannya. Perusahaan dengan *growth opportunity* yang tinggi akan cenderung membutuhkan dana dalam jumlah yang cukup besar untuk membiayai pertumbuhan tersebut dimasa yang

akan datang sehingga akan mempengaruhi nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan Sri Hermuningsih (2013) berkesimpulan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate*. *Property and Real Estate* merupakan sektor yang tak pernah lepas dalam kehidupan manusia sehari-hari, misalnya rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal, kantor sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli perlengkapan sehari-hari, sekolah sebagai tempat belajar, taman hiburan sebagai tempat mengisi liburan, rumah sakit sebagai tempat berobat ketika sakit, kereta api sebagai sarana transportasi, serta *property and real estate* lainnya yang berkaitan dengan aktivitas manusia sehari-hari. Hal ini membuat pembangunan *property and real estate* tidak berhenti dan terus berkembang. Perkembangan *property and real estate* yang terjadi terus menerus telah menarik perhatian para investor.

Harga saham tidak hanya dipengaruhi *profit* perusahaan semata tetapi juga dipengaruhi oleh faktor ekonomi, politik, dan keuangan suatu negara. Untuk berinvestasi dalam bentuk sekuritas saham, seorang investor yang rasional akan menginvestasikan dananya dengan memilih saham-saham yang efisien, yang dapat memberikan *return* maksimal dengan tingkat risiko tertentu atau *return* tertentu dengan risiko yang seminimal mungkin. Harga saham bisa naik dan bisa pula turun. Analisis terhadap faktor-faktor yang diperkirakan akan mempengaruhi harga saham, risiko yang ditanggung pemodal, merupakan faktor yang akan mempengaruhi perkembangan pasar modal.



Sumber Data : www.idx.co.id (data diolah)

Gambar 1.1

Harga Saham Perusahaan Property and Real Estate di BEI Tahun 2011-2015

Dapat dilihat pada grafik diatas, harga saham pada perusahaan Agung Podomoro Land (APLN) mengalami kenaikan terus-menerus hingga tahun 2014 namun pada tahun 2015 APLN mengalami penurunan. Harga saham pada perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI) mengalami kenaikan pada tahun 2012 dan 2014 sedangkan pada tahun 2013 dan 2015 mengalami penurunan. Pada perusahaan Bekasi Asri Pemula (BAPA) mengalami penurunan pada tahun 2012 dan pada tahun 2013-2014 mengalami kenaikan, namun pada tahun 2015 perusahaan Bekasi Asri Pemula mengalami penurunan kembali. Pada tahun 2012 dan 2013 perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) mengalami kenaikan

dan mengalami penurunan harga saham pada tahun 2014 dan 2015. Perusahaan Bhuwanatala Indah Permai (BIPP) mengalami penurunan harga saham pada tahun 2012 dan mengalami kenaikan pada tahun 2013, tahun 2014 BIPP kembali mengalami penurunan namun mengalami kenaikan kembali pada tahun 2015. Sedangkan pada perusahaan Bukit Darmo Property (BKDP) hanya mengalami penurunan pada tahun 2014, begitu juga pada perusahaan Sentul City (BKSL) yang hanya mengalami penurunan pada tahun 2015.

Mengingat pentingnya nilai perusahaan tersebut bagi investor dan perusahaan yang telah diuraikan diatas, maka kiranya perlu dilakukan penelitian yang berjudul **“PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN *GROWTH OPPORTUNITY* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Investor mengalami kesulitan dalam mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
2. Perbedaan kepentingan antara manager dan pemilik dalam perusahaan seringkali menimbulkan masalah yang disebut dengan masalah keagenan (*agency problems*).

3. Hasil penelitian terdahulu masih menunjukkan hasil yang belum konsisten, sehingga dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan *Growth Opportunity* terhadap Nilai Perusahaan.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Berbagai keterbatasan dan menghindari meluasnya permasalahan dalam penelitian ini maka permasalahan yang telah diidentifikasi tersebut tidak akan dibahas secara keseluruhan. Penulis memfokuskan dan membatasi masalah dalam penelitian ini pada Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan *Growth Opportunity* pada Perusahaan Jasa yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan dalam penelitian, yaitu perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka dalam penelitian ini dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* ?
2. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* ?
3. Apakah terdapat pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* ?

4. Apakah terdapat pengaruh *Growth Opportunity* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* ?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah-masalah yang dijelaskan, maka tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Growth Opportunity* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5. Manfaat Penelitian

A. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bermanfaat sebagai masukan dan referensi dalam menganalisis kinerja perusahaan dan menentukan kebijakan-kebijakan keuangan perusahaan, khususnya sebagai masukan untuk meningkatkan

kinerja perusahaan, karena dengan nilai perusahaan yang semakin baik akan menarik minat investor.

B. Bagi Calon Investor dan Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi investor dan calon investor sebelum melakukan keputusan investasi saham terhadap perusahaan terkait.

C. Bagi Penulis

1. Untuk menambah wawasan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan profitabilitas, likuiditas, *growth opportunity*, dan nilai perusahaan.
2. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh sidang skripsi guna memperoleh gelar (S1) pada Program Studi Ekonomi Akuntansi dan Bisnis Universitas Esa Unggul.